

# Intentionsavtal

## Valvet 3 och del av Västra Skogås 1:2

Följande intentionsavtal om exploatering av fastigheterna Valvet 3 och del av Västra Skogås 1:2 i Skogås, Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Fastighetsförädlarna i Mälardalen Bostad AB och Huga Bostäder AB, nedan Parterna:

### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org.nr 212000-0068

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

### **Exploatören**

Fastighetsförädlarna i Mälardalen Bostad AB  
c/o FFAB, Nybrogatan 3  
114 34 Stockholm  
559190-5541

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

### **Fastighetsägaren**

Huga Bostäder AB  
Box 1144  
141 24 Huddinge  
Org.nr 556149-8121

Nedan kallad ”**Fastighetsägaren**”.

### **Definitioner**

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 (”**Planområdet**”). Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete. Den delen av Planområdet som omfattar Kommunens mark har markerats med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Exploateringsområdets avgränsning likställs med Planområdet (”**Exploateringsområdet**”).

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### § 1. Bakgrund

Fastighetsägaren är lagfaren ägare till fastigheten Huddinge Valvet 3. Fastighetsägaren har rivit den tidigare byggnaden inom fastigheten och fastigheten utgörs vid detta avtals undertecknande endast av obebyggd mark. Fastighetsägaren har utifrån fastighetens geografiska läge och närheten till spårbunden kollektivtrafik bedömt att utveckling av bostäder utgör bästa framtida användningen av fastigheten. Fastighetsägaren erhöll 2020 positivt planbesked från Kommunen för prövning av möjligheterna att genom ny detaljplan tillskapa en byggrätt för cirka 60–100 nya bostäder med möjlighet till kompletterande lokaler i bottenvåningen inom Exploateringsområdet ("Detaljplanen"). Bostäderna är tänkta att utformas som flerbostadshus om 4, 5 respektive 8 våningar. Förutom fastigheten Valvet 3 utgörs en del av Exploateringsområdet även av del av fastigheten Västra Skogås 1:2 som ägs av Kommunen. Fastighetsägaren och Kommunen är överens om att nya bostäder inom Exploateringsområdet ska upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetsägaren har tillsammans med Kommunen tagit fram underlag och genomfört en markanvisning för Planområdet, vilken Exploatören erhållit. Exploateringsområdet ska indirekt förvärvas av Exploatören genom förvärv av ett av Fastighetsägarens dotterbolag nystartat aktiebolag till vilket fastigheten Huddinge Valvet 3 och den del av fastigheten Huddinge Västra Skogås 1:2 som utlagts som kvartersmark i Detaljplanen ("Regleringsfastigheten") avses överlåtas efter nödvändig fastighetsreglering i enlighet med Detaljplanen.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagande och genomförande av Detaljplanen samt ingående av mark- och genomförandavtal mellan Exploatören och Kommunen i samband med Detaljplanens antagande.

### § 2. Riktlinjer för markanvisningar

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-06, 2019-09-30 samt 2021-12-13, vilka Exploatören tagit del av. Riktlinjerna kan komma att ändras under planarbetets gång och gällande riktlinjer vid Detaljplanens antagande ska ligga till grund för ingående av mark- och genomförandavtal.

### § 3. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2024-01-31
- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast 2023-10-04
- att styrelsen för Fastighetsägaren godkänner detsamma senast 2023-10-04

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera av Parterna.

#### **§ 4. Förutsättningar**

Fastighetsägarens dotterbolag och Exploatören har den 14 juli 2023 ingått aktieöverlåtelseavtal varigenom samtliga aktier i det nystartade bolaget, och därmed indirekt Exploateringsområdet, överläts från Fastighetsägarens dotterbolag till Exploatören ("Aktieöverlåtelseavtalet"). Exploatörens tillträde till aktierna, och därmed indirekt Exploateringsområdet, är bl.a. villkorat av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft och att fastighetsregleringen genomförts genom beslut från lantmäterimyndigheten som vunnit laga kraft. Mark- och genomförandeavtalet ska, med undantag för bestämmelserna avseende fastighetsreglering, för sin giltighet vara villkorat av att Exploatören tillträder aktierna, och därmed indirekt Exploateringsområdet, i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet.

#### **§ 5. Markanvisning**

Exploatören väljs i och med uppfyllandet av villkoren i § 3 ovan och detta avtals godkännande till Exploatör för Planområdet. Detta innebär att Exploatören ensam får förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet under avtalets giltighetstid. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det anbudsförslag som Exploatören har lämnat in i markanvisningsprocessen, se Bilaga 2.

#### **§ 6. Detaljplan**

För Planområdet gäller idag *Stadsplan för Skogås XI* från 1964 (0126K-5830) antagen 1964-08-17 som medger användningen allmänt ändamål. Parterna är överens om att en ny Detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bostadsändamål.

Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska dock, med undantag för de upparbetade kostnader som ersatts av Fastighetsägaren eller dess dotterbolag fram till och med 13 juli 2023, ersätta Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av Detaljplanen och erforderliga utredningar i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Exploatören.

Parterna är överens om att sträva efter att Detaljplanen ska medge ca 6 600 kvm ljus BTA.

### **MARKÖVERLÅTELSE**

#### **§ 7. Marköverlåtelser**

##### **Försäljning av mark**

Fastighetsägaren ska i samband med antagande av Detaljplanen erbjudas förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Regleringsfastigheten, i enlighet med detta avtal samt kommande mark- och genomförandeavtal enligt § 24. Förvärvet ska ske genom fastighetsreglering genom vilket Regleringsfastigheten tillförs fastigheten Huddinge Valvet 3. Fastighetsägaren svarar för förrättningskostnader för fastighetsregleringen.

Ersättningen som Exploatören ska erlagga för Exploateringsområdet ska beräknas på faktiskt antal kvm/ljus BTA byggrätt som medges enligt den lagkraftvunna Detaljplanen i enlighet med

av Exploatören lämnat anbudspris för Exploateringsområdet om [6 000] kr/kvm ljus BTA. Ersättning för Regleringsfastigheten från Fastighetsägaren till Kommunen ska erläggas samtidigt som Exploatören tillträder Exploateringsområdet enligt Aktieöverlåtelseavtalet. Ersättningen för Regleringsfastigheten ska motsvara den andel av Exploateringsområdet som Regleringsfastigheten utgör och den ersättningen i kr/kvm ljus BTA som Fastighetsägaren erhåller för Regleringsfastigheten från Exploatören enligt ovan.

Ersättningen som Fastighetsägaren har att erlægga till Kommunen för Regleringsfastigheten ska dock aldrig överstiga/understiga 25% av ersättningen som Fastighetsägaren erhåller för Exploateringsområdet från Exploatören enligt Aktieöverlåtelseavtalet med mer än +/- 3%. Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från värdetidpunkten till ersättningens erläggande. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som avses ovan.

### **Köp av mark**

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt Detaljplanen utläggs som allmän plats, på sätt som framgår av § 8 nedan. Överlåtelsen ska ske utan ersättning/köpeskilling.

### **§ 8. Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt kommande mark- och genomförandeavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring till Kommunens fastighet av det markområde som i Detaljplanen avser allmän platsmark.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av Detaljplanen.

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§ 9. Allmänna anläggningar**

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Den påbörjade utvecklingsplanen för Trångsund och Skogås kan komma att resultera i planer på övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt kan medföra att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet, t ex för angöring. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet kan vara ombyggnation av huvudleder, korsningar, stadsdelspark eller liknande övergripande anläggningar. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt angränsande områden. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i mark- och genomförandeavtalet.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex Skogåstorget,

väg, gator och gång- och cykelvägar. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i det efterföljande mark- och genomförandeavtalet.

## AVGIFTER

### § 10. Ersättning för upprättande av avtal

- a) Exploatören ska ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen lagt ned för att ta fram detta avtal samt för de övriga kostnader som Kommunen haft för att kunna teckna avtalet, t.ex. motpartsgranskning. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutade taxan; se riktlinjer för mark- och genomförandeavtal.
- b) Fakturering av kostnad enligt punkt a) sker efter det att Kommunens beslut om att godkänna avtalet har vunnit laga kraft. Betalning av fakturan ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.
- c) Exploatören förbinder sig även att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta kommande mark- och genomförandeavtal, inklusive de kostnader som Kommunen kommer att ha för att kunna teckna avtalet, t ex motpartsgranskning, i detta ärende mellan Kommunen och Exploatören. Härvid ska samma timpris gälla, som angivits under punkten a) ovan.
- d) Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten c) månadsvis i efterskott. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

### § 11. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

### § 12. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Planområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

## **BEBYGGELSE**

### **§ 13. Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal enligt § 24.

## **MILJÖ- OCH ENERGI**

### **§ 14. Miljöprogram**

Kommunen har antagit ett miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete fram till år 2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

### **§ 15. Miljöanpassat byggande**

I enlighet med Kommunens riktlinjer för mark- och genomförandeavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

#### *Energieffektivitet*

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodose genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

#### *Checklista för miljöanpassat byggande*

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan och arbetskostnaden för detta regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas mellan Exploatören och Kommunen.

### **§ 16. Social hållbarhet**

För att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att upprätta en social konsekvensbeskrivning, vilken ska belysa exempelvis barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Konsekvensbeskrivningen ska utgöra ett för Kommunen och

Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

### **§ 17. Dagvatten**

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 18. Ekologisk kompensation**

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I mark- och genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 19. Markföroreningar**

Exploatören ska inom Exploateringsområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening och vid behov även utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i mark- och genomförandeavtalet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 20. Tidplan**

Till mark- och genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av Detaljplanen.

### **§ 21. Byggnadsskyldighet**

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i Detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att ställa krav på att Exploatören ska följa en av Kommunen och Exploatören i samråd framtagna tidplan.

## **§ 22. Gestaltningsprogram**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen/anläggandet av Planområdet avser Parterna att upprätta ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningsprogrammet ska utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas mellan Exploatören och Kommunen.

## **§ 23. Vegetation**

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation.

## **§ 24. Mark- och genomförandeavtal**

I samband med antagandet av Detaljplanen för Planområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 7 och genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen.

Detta avtal ska upphöra att gälla i sin helhet i samband med att mark- och genomförandeavtalet vunnit laga kraft.

## **§ 25. Vitesförelägganden**

I mark- och genomförandeavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i mark- och genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 26. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplanen senast 2026-08-31
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 24 senast 2026-08-31
- Beslut om godkännande av mark- och genomförandeavtal inte vinner laga kraft

Parterna åtar sig att, inför detta avtals upphörande enligt denna § 26, i god anda föra diskussioner avseende en eventuell förlängning av detta avtals giltighetstid.

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 6 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i samband med detaljplanearbetet.



## § 27. Överlåtelse

### *Avtal*

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

### *Fastighet*

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

## § 28. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen  
Julia Olsson  
08-535 313 64  
[Julia.Olsson@huddinge.se](mailto:Julia.Olsson@huddinge.se)

Kontaktperson för Fastighetsägaren är:

Hayder Hatem  
08-502 369 31  
[hayder.hatem@huge.se](mailto:hayder.hatem@huge.se)

Kontaktperson för Exploatören är:

Jesper Hasseltorp  
073-855 67 98  
[jesper@ff-ab.se](mailto:jesper@ff-ab.se)

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

## § 29. Ändringar

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

## § 30. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge

Datum:

För Huddinge kommun

.....  
*Charlotta Thureson Giberg*  
Mark- och exploateringschef

.....  
*Julia Olsson*  
Exploateringsingenjör

Ort:

Datum:

För Fastighetsförädlarna i Mälardalen Bostad AB

.....  
*Jacob Sandberg*

### **Bilagor**

Bilaga 1     Planområdet  
Bilaga 2     Anbud från Exploatör

Bilaga 1.

